

住宅型有料老人ホームもみじの里

【入 居 契 約 書】

社会福祉法人 東備福社会

(1) 契約の開始年月日

契約締結日	令和 年 月 日
入居予定日	令和 年 月 日

入居者が居住する居室（契約締結日現在）

居室番号	号
------	---

(2) 契約当事者の表示

入居者	(以下「入居者」という) 入居者氏名：_____ 印 (男・女) (明治・大正・昭和 年 月 日生れ)
施設設置事業者名	(以下「事業者」という) 法人名：社会福祉法人 東備福社会 代表者：理事長 橘 正勝 印 所在地：岡山県備前市吉永町神根本61番地6

(3) 上記以外の関係者の表示

身元引受人	入居者の身元引受人 氏名：_____ 印 住所：_____ 連絡先：_____
契約立会人等の第三者 (該当者がある場合)	氏名：_____ 印 住所：_____ 入居者との間柄：_____

(4) 施設の名称・類型及び表示事項等

施設名名称	住宅型有料老人ホーム もみじの里
施設の類型	住宅型有料老人ホーム
表示事項	<p>居住の権利形態：賃貸方式 入居時の要件：入居時 自立 要支援 要介護</p> <p>介護保険：在宅サービス利用可 (介護が必要となった場合、介護保険の在宅サービスを利用するホームです。)</p> <p>介護居室区分：全室個室</p>
施設の概要	添付の重要事項説明書のとおり。

(5) 入居までに支払う費用の内容

敷金	<p>入居時敷金 100,000円 尚、入居時にお預りした「敷金」については、退去時の回復費用（クリーニング費用含む）に当て、残りは利息等をつけず返還致します。</p>
支払方法及び振込先	<p>下記期日までに敷金として、お振込み下さい。尚、お振込みに係る手数料はご負担いただきますようお願い申し上げます。</p> <p>令和 年 月 日 支 払 先：備前日生信用金庫 吉永支店 口 座 名 義：フク) トウビフクシカイ 口 座 番 号：0185415</p>

(6) 入居後に支払う費用の概要（契約締結日現在）

月払いの利用料	円
日割り計算で支払われる費用についての計算起日	令和 年 月 日
支払い方法	費用及び使用料の支払いについては、入居者宛に費用項目の明細を添付し、毎月10日までに請求いたします。
管理費	月額 15,000円
食 費	52,500円 (1日3食 (おやつ代含む)で30日の場合)
共益費	月額 25,000円
家賃相当額	月額 50,000円
その他	介護用品費等は別途実費
その他月払いの利用料に係る考え方	添付の重要事項説明書のとおり。
消費税	税法に則り消費税を負担。表示金額は総額表示。

第1章 総則

(目的)

第1条 事業所は、入居者に対し老人福祉法が定める倫理綱領を遵守し本契約の定めに従い、次に掲げるサービスを入居者に提供します。

- (1) 入居者が表題部記載の目的施設の利用
- (2) その他本契約に定める各種サービス

2 入居者は本契約の定めを承認すると同時に事業者に対し、本契約に定める費用を事業者を支払うことに同意します。

3 本契約の履行に際し、事業者は介護保険法その他の法令（以下「介護保険法令等」という）に定める規定を遵守します。

(施設の表示)

第2条 入居者が居住する居室（以下「居室」という）及び他の入居者と共用する施設（以下「共用施設」という）は、表題部に定めるとおりとします。

(賃借権)

第3条 入居者は、本契約第24条（契約の終了）第2号又は同条第3号に基づく契約の終了がない限り、本契約の規定に従い居住を目的として居室を賃借し及び共用施設をご利用することができます。

2 入居者は、目的施設の全部又は一部についての所有権を有しません。

3 入居者は、第三者に対して次に掲げる行為を行うことはできません。

- (1) 居室の全部又は一部の転貸
- (2) 施設を利用する権利の譲渡
- (3) 他の入居者が居住する居室との交換
- (4) その他上記各号に類する行為又は処分

(各種サービス)

第4条 事業者は入居者に対して前条第1項に定める利用権に付帯する権利として、本契約に基づいて次に掲げる各種サービスを提供します。

- (1) 健康管理
- (2) 食事の提供
- (3) 生活サービス
- (4) その他

2 入居者は、第三者に対して次に掲げる行為を行うことはできません。

- (1) 本契約に基づくサービスを受ける権利の全部又は一部の譲渡
- (2) その他上記に類する行為又は処分

(管理規程)

第5条 事業者は本契約に付随するものとして運営規程を定め、入居者・事業者ともにこれを遵守するものとします。

2 前項の運営規程は本契約に別に定める事項のほか、当該各号の項目を含んだものとします。

- (1) 入居者の定員または居室数

(2) 本契約に基づく各種サービスの内容及びその費用負担の詳細

(3) 事故・災害並びに入居者の急病・負傷の場合の対応等

3 運営規程は、介護保険法令等及び本契約の趣旨に反しない範囲内で、事業者において改定することができるものとします。

(施設の管理・運営・報告)

第6条 事業所は管理者その他必要な職員を配置して、本契約に基づくサービスその他入居者のために必要な業務を処理するとともに、建物及び付帯施設の維持管理を行います。

(入居者の権利)

第7条 入居者は本契約に基づいて提供されるすべてのサービスについて、次の各号に掲げる権利を有します。入居者はこれらの権利を行使することにより、事業者から差別的待遇を受けることはありません。

(1) 入居者はサービスの提供においてプライバシーについて可能な限り尊重される

(2) 入居者は希望すれば自己に関する健康や介護の記録（ただし、医師が管理する診療記録は除く）を閲覧することができるが、入居者以外の者がその閲覧を要求しても入居者の同意がない限り閲覧させることはない。入居者に写真、身上や健康に関する記録は、法令等による場合を除き入居者の意思に反して外部に公開されることはない。

(3) 入居者は、自己が選ぶ医師や弁護士その他の専門家といつでも相談することができる。ただし、その費用は入居者が負担する。

(4) 入居者が施設内で日常使用する金銭の管理を事業者に委託する場合には、あらかじめその管理方法について入居者及び事業者は協議するとともに、入居者はいつでもその管理状況の報告を事業者に求めることができる。

(5) 入居者は緊急やむをえない場合を除き、身体拘束をうけ、精神抑制剤を投与されることはない。

(6) 入居者は施設での運営に支障がない限り、入居者個人の衣服や家具備品をその居室内に持ち込むことができる。

(7) 入居者は事業者及び事業者の提供するサービスに対する苦情に関して、いつでも事業者に直接又はその他の機関、行政機関に対して申し出ることができる。

(苦情処理)

第8条 入居者は事業者及び本契約に基づき事業者が提供するサービスに関して、いつでも苦情を申し立てることができます。

2 事業者は前項による苦情を受け付ける手続を管理運営規程又はその他の文書で定め、入居者からの苦情等は適切な解決に努めます。

3 事業者は入居者から本条第1項に基づく苦情申立がなされた場合、対応する責任者を定め、迅速かつ誠実に必要な対応を行います。

4 事業者は入居者が苦情申立等を行ったことを理由として何らかの不利益な取扱いをすることはありません。

(賠償責任)

第9条 事業者は本契約に基づくサービスの提供に当たって万一事故が発生し、入居者の生命・身体・財産に損害が発生した場合は、不可抗力による場合を除き速やかに入居者に対して損害の賠償を行います。

ただし、入居者側に重大な過失がある場合には賠償額を減ずることがあります。

(守秘義務)

第10条 事業者は業務上で知りえた入居者及びその家族に関する秘密ならびに個人情報については、入居者または第三者の生命、身体等に危険がある場合など正当な理由がある場合又は入居者の事前の同意がある場合を除いて、契約中及び契約終了後も第三者に漏らすことはありません。

第2章 提供されるサービス

(健康管理)

第11条 事業者は入居者の日常の健康状態に留意すると同時に、次に掲げる事項の詳細を運営規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者が健康を維持するよう助力します。

- (1) 入居者が定期健康相談を受ける機会を設ける。
- (2) 医師又は看護師等による健康相談を受ける機会を設ける。
- (3) 協力医療機関を定めるとともに、その具体的協力関係の内容を明確にする。
- (4) 入居者が急変等により治療を必要とする場合には、協力医療機関において必要な治療が受けられるよう、協力医療機関との連絡・紹介・受診手続・通院等の協力を行う。

(食事)

第12条 事業者は次に掲げる事項の詳細を運営規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に食事を提供します。

- (1) 事業者は、原則としてホーム内の食堂において毎日入居者に1日3食の食事を提供する体制を整える。
- (2) 事業者は、入居者の治療を担当する医師の特別の指示がある場合には、その指示により特別の食事を提供する。

(生活相談サービス)

第13条 事業者は次に掲げる事項の詳細を運営規程その他の文書に定め、それに基づいて入居者に各種の生活相談サービスを提供します。

- (1) 事業者が一般的に対応できる入居者の生活必需品の購入、代金の立替払い、公租公課等の納税の代行、官公署への届出や手続の代行等

(その他の支援サービス)

第14条 事業者は前条項に掲げた事項以外のサービス提供と費用の詳細について、別添の料金表に明記しています。

第3章 使用上の注意

(使用上の注意)

第15条 入居者は居室及び共用施設の利用方法等に関し、その本来の用途に従って管理者の注意をもって利用するものとします。

(禁止又は制限される行為)

第16条 入居者は施設の利用にあたり施設又はその敷地内において、次の各号に掲げる行為を行うことはできません。

- (1) 危険な物品等を搬入・使用・保管する
 - (2) 大型の金庫その他の重量の大きな物品等を搬入し、又は備え付ける。
 - (3) 排水管その他を腐食させる恐れのある液体等を流す。
 - (4) テレビ・ステレオ等の操作、楽器の演奏その他により、大音量等で近隣に著しい迷惑を与える。
- 2 入居者は目的施設の利用にあたり、事業者の承諾を得ることなく次の各号に掲げる行為を行うことはできません。また事業者は、他の入居者からの苦情その他の場合にその承諾を取り消すことがあります。
- (1) 観賞用の小鳥、魚等であって明らかに近隣に迷惑をかける恐れのない動植物以外の犬、猫等の動物や植物を目的施設又はその敷地内で飼育する。
 - (2) 居室及びあらかじめ管理運営規程に定められた場所以外の共用施設又は敷地内に物品を置く。
 - (3) 施設内において営利その他の目的による勧誘・販売・宣伝・広告等の活動を行う。
 - (4) 施設の増築・改築・移転・改造・模様替え・居室の造作の改造等を伴う模様替え・敷地内における工作物を設置する。
 - (5) 運営規程その他の文書において、事業者がその承諾を必要と定めるその他の行為
- 3 入居者は施設の利用にあたり次に掲げる事項については、あらかじめ事業者と協議を行うこととします。
- 事業者が入居者との事前協議を必要と定める事項

(修繕)

- 第17条 事業者は入居者が目的施設を利用するために必要な修繕を行います。この場合において入居者の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、入居者が負担するものとします。
- 2 前項の規定に基づき事業者が修繕を行う場合には、事業者はあらかじめその旨を入居者に通知することとします。この場合において入居者は正当な理由がある場合を除き、その修繕の実施を拒否することができません。

(居室への立入り)

- 第18条 事業者は目的施設の保全・衛生管理・防犯・防火・防災、その他の管理上特に必要があるときは、あらかじめ入居者の承諾を得て、居室内への立ち入り又は必要な措置を行うことができます。この場合、入居者は正当な理由がある場合を除き事業者の立ち入りを拒否することはできません。
- 2 事業者は火災、災害その他により入居者又は第三者の生命や財産に重大な支障をきたす緊急の恐れがある場合には、あらかじめ入居者の承諾を得ることなく居室内に立ち入ることができるものとします。この場合に事業者は、入居者の不在時に居室内に立ち入ったときは立ち入り後、その理由と経過を入居者に通知することとします。

第4章 費用の負担

(入居までに支払う費用)

- 第19条 入居者は、目的施設への入居にあたって事業者に対して表題部記載の入居時敷金の支払を行うものとします。

(月額賃料等)

第20条 入居者は、事業者に対して事業者が運営規程で定める月額賃料等を支払うものとします。

2 事業者は前項の月額賃料等を定めるにあたり、運営規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

(1) 月額賃料等により徴収される費用の具体的内容や考え方

ア) 第6条第1項(施設の管理・運営)に関して賃料等に含まれる費用

イ) 第11条(健康管理)に関して賃料等に含まれる費用

ウ) 第13条(生活相談サービス)に関して賃料等に含まれる費用

エ) 第14条(その他の支援サービス)に関して賃料等に含まれる費用

オ) その他月額賃料等として徴収される費用

(2) 月額賃料等の支払方法

ア) 賃料等の支払は当月分とする

イ) 賃料等の支払は毎月、月初めから月末までとする

ウ) 事業者から入居者への請求内訳の送付の時期は翌月の10日までに送付する

3 本条で定める費用について、1ヶ月に満たない期間の費用は1ヶ月を30日として日割計算した額とします。

(食費)

第21条 入居者は第12条(食事)により事業者からの提供を受けた場合には、事業者に対して事業者が運営規程その他の文書で定める食費を支払うものとします。

2 事業者は前項の食費を定めるにあたり運営規程で次に掲げる事項の詳細を明記するものとします。

(1) 食費に含まれる費用の内容

ア) 食材料費・設備・備品代(調理具・食器等)

(2) 食費の支払方法

ア) 食費は前月分の喫食実績により徴収する。

イ) 食費の支払は毎月、月初めから月末で喫食実績にて翌月に請求

(その他の費用)

第22条 事業者は運営規程において次に掲げる事項を含む各種の費用が入居者の負担となるかなどの詳細を明記するものとします。

2 事業者は入居者が事業者を支払うべき費用について、あらかじめ内訳を送付するものとします。

(費用の改定)

第23条 事業者は第20条(月額賃料等)及び第21条(食費)の費用並びに入居者が事業者を支払うべき第22条の費用の額を改定することがあります。

2 本条第1項の改定にあたっては、事業者は入居者及び身元引受人等へ事前に通知します。

第5章 契約の終了

(契約の終了)

第24条 次の各号のいずれかに該当する場合に、本契約は終了するものとします。

(1) 入居者が死亡したとき

(2) 事業者が第25条(事業者からの契約解除)に基づき解除を通告し、予告期間が満了したとき

(3) 入居者が第26条(入居者からの解除)に基づき解約をおこなったとき

2 入居者が入院した場合、原則的には入院期間中でも**家賃、管理費を支払う限り**期間の長短に関わりなく契約は継続する。ただし、2ヵ月後に当方の職員と面談し方針決定を行う。

(事業者からの契約解除)

第25条 事業者は入居者が次の各号のいずれかに該当し、かつそのことが本契約をこれ以上将来にわたって維持することが社会通念上著しく困難と認められる場合は、本契約を解除することがあります。

(1) 入居申込書に虚偽の事項を記載する等の不正手段により入居したとき

(2) 月額の家賃等その他の支払を正当な理由なくしばしば遅滞するとき

(3) 第16条(禁止又は制限される行為)の規定に違反したとき

(4) 入居者の行動が他の入居者の生命に危害を及ぼす恐れがあり、かつ、入居者に対する通常の介護方法ではこれを防止することができないとき

2 前項の規定に基づく契約の解除の場合は、事業者は次の各号の手続によって行います。

(1) 契約解除の通告について90日の予告期間を置く

(2) 前号の通告に先立ち、入居者及び身元引受人等に弁明の機会を設ける

(3) 解除通告に伴う予告期間中に入居者の移転先の有無について確認し、移転先がない場合には入居者や契約責任者等、その他関係者・関係機関と協議し、移転先の確保について協力する

3 本条第1項第4号によって契約を解除する場合には、事業者は前項に加えて次の各号の手順を行います。

(1) 医師の意見を聴く

(2) 一定の観察期間を置く

(入居者からの解除)

第26条 入居者は事業者に対して少なくとも30日前に解約の申し入れを行うことにより、本契約を解約することができます。解約の申し入れは事業者の定める解約届を事業者に届け出るものとします。

2 入居者が前項の解約届けを提出しないで居室を退去した場合には、事業者が入居者の退去の事実を知った日の翌日から起算して30日目をもって、本契約は解約されたものと推定します。

(明け渡し及び原状回復)

第27条 入居者又は身元引受人等は、第24条により本契約が終了した場合には直ちに居室を明け渡すこととします。

2 入居者は前項の居室の明け渡しの場合に通常の使用に伴い生じた居室の損耗を除き、居室を原状回復することとします。

3 入居者並びに事業者は、前項の規程に基づき入居者がその費用の負担で行う原状回復の内容(室内クリーニング等)について協議するものとします。

(財産の引取等)

第28条 事業者は第24条(契約の終了)による本契約の終了後における入居者の所有物等を管理者の注意をもって保管し、入居者又は身元引受人等にその旨を連絡します。

- 2 入居者又は身元引受人等は前項の連絡を受けた場合、本契約終了日の翌日から起算して30日以内に入居者の所有物等を引き取るものとします。ただし、事業者は状況によりこの期限を延長することがあります。
- 3 事業者は入居者又は身元引受人等に対して前項による引き取り期限を書面によって通知します。
- 4 事業者は前項による引き取り期限が過ぎてもなお残置された所有物等については、入居者又は入居者の相続人その他の承認人がその所有権等を放棄したものとみなし、事業者において入居者の負担により適宜処分することができるものとします。

(契約終了後の居室の使用に伴う実費精算)

第29条 入居者は契約終了日までに居室を事業者に明け渡さない場合には契約終了日の翌日から起算して、明け渡しの日までの管理費相当額を事業者に支払うものとします。ただし、第24条(契約の終了)第1号の規定に該当する場合は、前条第2項に規定する明け渡し期限を本条にいう契約終了日とみなします。

(精算)

第30条 事業者は本契約が終了した場合において入居者の事業者に対する支払い債務がある場合には、事業者は債務額の内訳を入居者及び身元引受人等に明示します。

第6章 身元引受人

(身元引受人)

- 第31条 入居者は身元引受人を定めるものとします。ただし、身元引受人を定めることができない相当の理由が認められる場合は、この限りではありません。
- 2 前項の身元引受人は、本契約に基づく入居者の事業者に対する債務について入居者と連帯して履行の責を負うとともに、事業者が運営規程に定めるところに従い事業者と協議し、必要ときは入居者の身柄を引き取るものとします。
 - 3 事業者は入居者の生活において必要な場合には身元引受人への連絡・協議等に努めるものとします。
 - 4 事業者は入居者が要介護状態等にある場合には、入居者の生活及び健康の状況並びにサービスの提供状況等を定期的に身元引受人に連絡するものとします。
 - 5 身元引受人は入居者が死亡した場合の遺体及び遺留金品の引き受けを行うこととします。

(事業者へ通知を必要とする事項)

第32条 入居者又は身元引受人は、次に掲げる事項を含める管理規程その他の文書に規定された事業者へ通知する必要が発生した場合には、その内容を遅滞なく事業者へ通知するよう努めるものとします。

- (1) 入居者若しくは身元引受人の氏名の変更があったとき
- (2) 身元引受人が死亡したとき
- (3) 入居者若しくは身元引受人について法令等に基づく成年後見制度による後見人・補佐人・補助人の審判があったとき、又は破産の申立(自己申立を含む)、強制執行、仮差押え・仮処分・競売・民事再生法等の申立を受け、若しくは申立をしたとき
- (4) 入居者が「任意後見契約に関する法律」に基づき任意後見契約を締結したとき

(身元引受人の変更)

第33条 事業者は身元引受人が前条第2号、第3号の規定に該当する場合には、入居者に対して新たに身元引受人を定めることを請求することがあります。

2 入居者は前項に規定する請求を受けた場合には身元引受人を立てるものとします。

第7章 その他

(入居契約締結時の手続)

第34条 事業者に対する入居者の申し込みがなされ、入居基準等による審査を経て事業者の承諾がなされた後、契約当事者間において入居契約が締結されます。本契約締結後、入居者は事業者に対し表題部に定める入居時までを支払う費用を支払うものとします。

2 事業者は入居者との本契約締結に際し、契約内容を入居者が十分理解したうえで契約を締結できるよう十分な時間的余裕を持って、別に定める重要事項説明書に基づいて説明を行い、説明を行った者の署名及び説明を受けた旨の入居者の確認を文書にて取り交わし、それぞれ捺印してこれを保管することとします。

(費用計算起算日の変更)

第35条 事業者又は入居者が表題部記載の各種の起算日の変更を希望する場合は、その旨を直ちに相手方に書面によって通知するものとし、協議を行うこととします。

(起算日前の解除)

第36条 入居者は表題部記載の契約締結日から14日以内であれば書面によって事業者に通知することにより、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者に対して受領済みの敷金を全額無利息で返還します。

2 入居者は表題部記載の契約締結日から15日以降、起算日の前日までに書面によって事業者に通知することにより、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者に対して受領済みの事務手数料を返還します。ただし、事業者は入居者に対して事業者において発生した費用の実費を徴収します。

3 事業者は入居者が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができます。この場合、事業者は入居者に対して事業者において発生した費用の実費を徴収します。

(1) 入居審査等に関する書類における重大な不実記載等、不正な手段で入居しようとしていることが判明したとき

(2) 正当な理由がなく表題部記載の敷金を支払わなかったとき

(90日以内の契約終了)

第37条 契約締結日から90日以内において、本契約第26条に基づく入居者の解除の申し出がなされた場合又は入居者の死亡により契約が終了した場合には、本契約第30条の規定にかかわらず居室明け渡し日までの目的施設の賃借等の対価として、日割計算に基づく第20条(月額賃料等)から第22条(その他の費用)に定める費用を事業者を支払うことで契約を終了できるものとします。

(誠意処理)

第38条 本契約に定めのない事項及び本契約の各条項の解釈については、事業者並びに入居者相互に協議し、誠意をもって処理することとします。

別添 1

その他の料金

外出支援（買い物や病院等付き添い）	1 時間	1,000 円
買い物代行	1 回	500 円
おむつ代	1 袋	実費
理美容代	1 回	2,100 円～
寝具代（掛け布団、シーツ、枕）	1 か月	3,000 円
その他の消耗品（洗面用具等）	その都度	実費

※消費税法の改正があった場合は、価格の見直しをさせていただきます。